

2021年9月9日

2021年10月期第3四半期

決算補足説明資料

株式会社グッドコムアセット

証券コード：3475（東証一部）



JPX-NIKKEI Mid Small

経営理念

私たちは不動産を安心と信頼のできる財産としてグローバルに提供し、幸福になっていただくことで社会に貢献します。

社名の由来

Good Company Asset → Good Com Asset

- (不動産業における)超優良企業でありながら、社会貢献や慈善事業を積極的に推進する企業でありたいとの願いを込めています。

COMPANYの一部が欠けた“COM”の表記は“未完成の自分”を表現し、常に完璧を目指すための戒めとしています。

I. 2021年10月期 第3四半期	決算概況	P. 4
II. 新たな事業の取り組み		P. 11
III. 事業の特徴		P. 14
IV. 2021年10月期	業績予想	P. 24
V. 時価総額1,000億円へのロードマップ^o		P. 30
Appendix		P. 38

※特別記載のない数値は、連結の数値を記載しております。

I .2021年10月期 第3四半期 決算概況

第3四半期で前期売上高を上回る

2021年10月期 第3四半期実績

■ 売上高	270億69百万円	(前年同期比 29.2%増)
営業利益	27億07百万円	(前年同期比 9.0%増)
経常利益	24億95百万円	(前年同期比 5.6%増)
■ 28棟 877戸の売上計上	(前期は 25棟 572戸)	



2021年10月期 通期予想

■ 売上高	380億00百万円	(前年同期比 44.4%増)
	~ 418億76百万円	~ 59.1%増)
経常利益	33億00百万円	(前年同期比 24.8%増)
	~ 36億00百万円	~ 36.1%増)

売上高、利益とともに増収増益を達成

単位：円	2020年10月期 第3四半期	2021年10月期 第3四半期	
	実績	実績	前年同期比
売上高	209.5億	270.6億	29.2%増
販売費及び 一般管理費	14.4億	20.0億	39.3%増
営業利益	24.8億	27.0億	9.0%増
営業外費用	1.4億	2.5億	71.4%増
経常利益	23.6億	24.9億	5.6%増
四半期純利益	15.9億	16.9億	5.8%増

販売費及び一般管理費の増加要因

のれん償却費用、
 人件費、
 事務所賃借料、
 1棟販売に係る費用が増加

営業外費用の増加要因

物件取得の資金借入による
 支払手数料及び支払利息が増加

販売戸数増により借入が減少、自己資本比率が40%超に回復

単位：百万円	2020年10月期末	2021年10月期 第3四半期	増減額	
流動資産	24,936	18,328	△6,607	
現預金	6,598	6,098	△499	➡ 現預金の減少要因 自己株式の取得により減少
棚卸資産	17,295	10,867	△6,428	➡ 棚卸資産の減少要因 販売戸数増による販売用不動産の減少
固定資産	979	964	△14	
資産合計	25,915	19,292	△6,622	
負債	17,518	10,357	△7,160	
有利子負債	16,075	8,537	△7,538	➡ 有利子負債の減少要因 物件取得による借入が増加したものの、 販売戸数増により借入の返済が増加
純資産	8,397	8,935	537	
負債・純資産合計	25,915	19,292	△6,622	
自己資本比率	32.4%	46.3%	13.9pt	➡ 自己資本比率の上昇要因 販売戸数増による借入の減少
有利子負債依存度	62.0%	44.3%	△17.8pt	

プライム市場へ選択申請

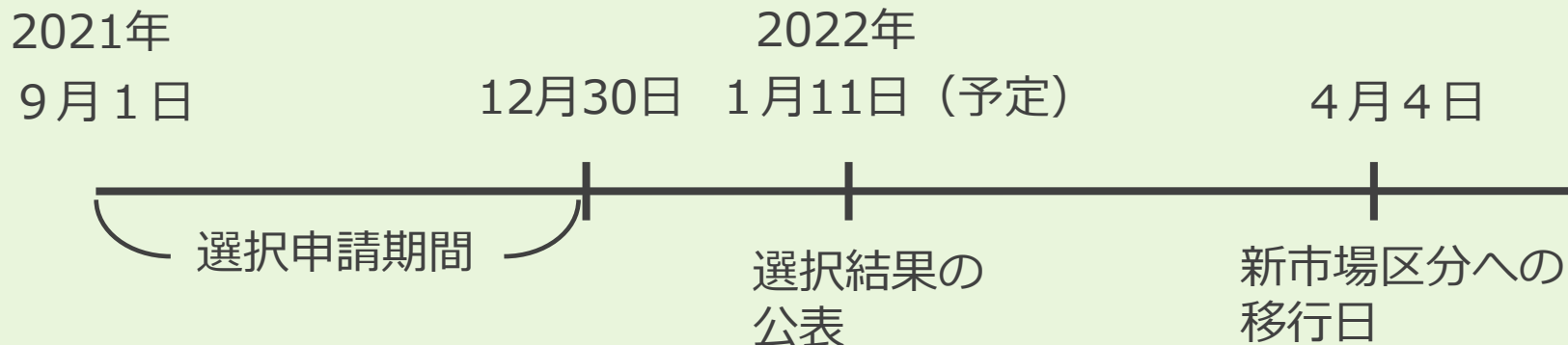
東京証券取引所の新市場区分における

「**プライム市場**」（最上位市場）の上場基準に適合しており、

「**プライム市場**」への申請を2021年8月10日に決議

2021年9月1日、東京証券取引所に「**プライム市場**」への
新市場区分の選択申請を実施

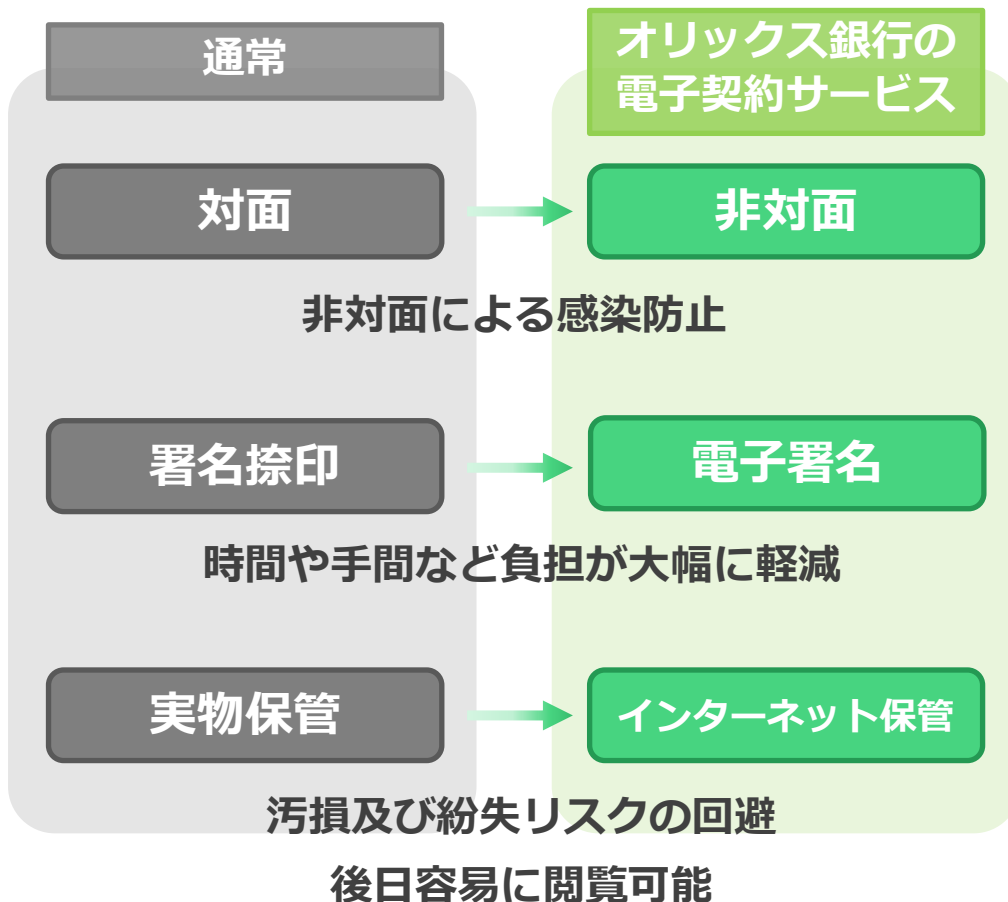
今後のスケジュール



「JPX日経中小型株指数」構成銘柄 昨年から継続選定

<p>JPX日経中小型株指数とは</p>	<p>「投資者にとって投資魅力の高い会社」を構成銘柄とする「JPX日経インデックス400」導入時のコンセプトを中小型株に適用し、資本の効率的活用や投資者を意識した経営を行う企業が選定。</p>
<p>選 定 方 法</p>	<p>東京証券取引所の市場第一部、市場第二部、マザーズ、JASDAQを主市場とする普通株式銘柄から、時価総額や売買代金等の市場流動性指標、3年平均ROEや3年累積営業利益の定量的な指標、独立社外取締役の選任や決算情報の英文開示等を基に、上位200銘柄が選定。</p>
<p>選 定 期 間</p>	<p>2021年8月31日～2022年8月30日</p>

投資用不動産ローンの電子契約利用開始



オリックス銀行株式会社が提供する電子契約サービスの利用を開始

複数個所にわたる契約書への署名や捺印が不要で、また、印紙代の負担も不要となる

ペーパーレスで環境に優しく、**非対面**により感染リスクも抑えられる**オンライン**手続きの利用を開始

※オリックス銀行の投資用不動産ローンを利用時に使用可能な電子契約サービスです。

※インターネット会議システムの利用により非対面が実現

※一部の契約書類(抵当権設定契約書等)は、書面への署名・捺印が必要。

また、諸条件により、本サービスを利用できない場合も。

Ⅱ.新たな事業の取り組み

スマホなどで簡単に不動産を購入可能



新たな不動産投資の形として登場

不動産クラウドファンディングのほとんどは、実際に不動産を所有できないが、**Good Com Fundは所有権がある**



不動産所得となり、**不動産の税制優遇**を受けることが可能

手軽に実際の不動産投資が行えることは、多くの方に役立つと考えております

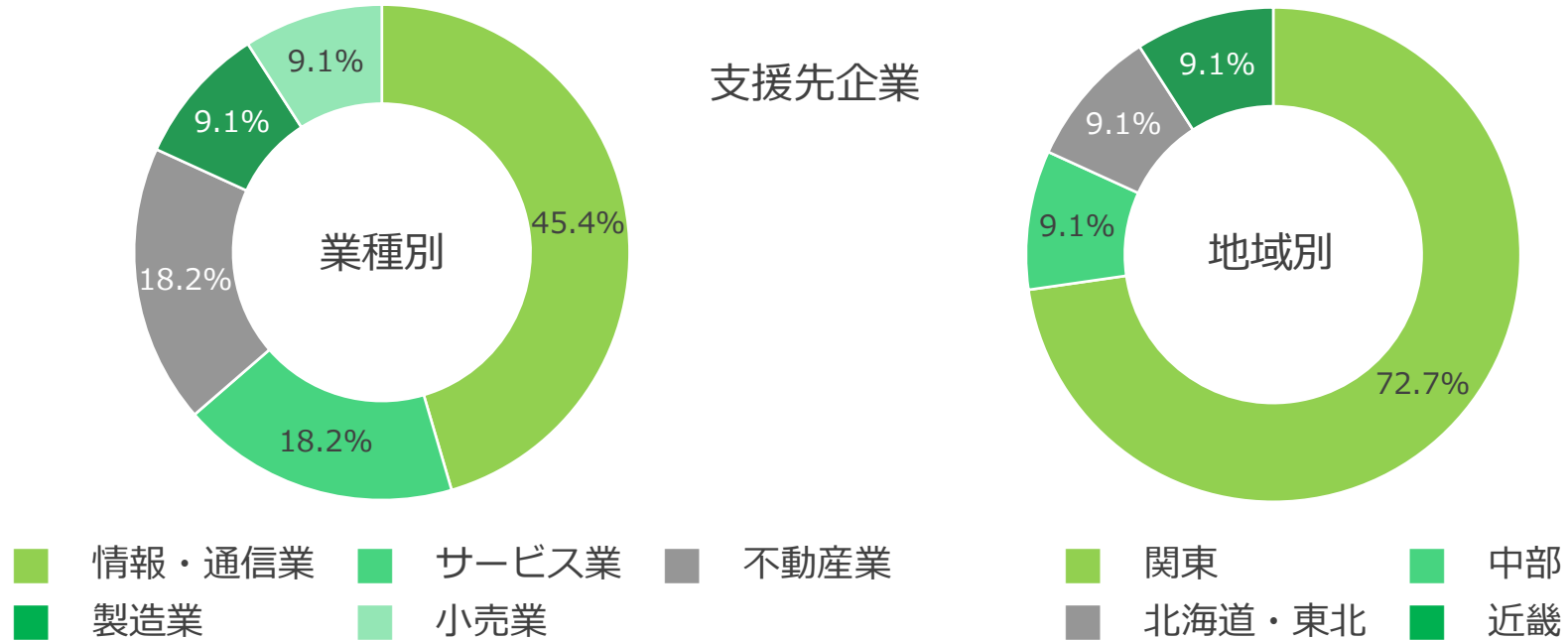
新しい不動産投資の形がまだ知られていない
少しずつ知名度を高め、多くの方の一助となる事業へ

社会・地域の発展に貢献

未上場会社向けIPO支援：社内体制の整備などベンチャー育成、IPO市場の活性化

上場会社向けIR・資本政策支援：正しい企業価値の創出支援

ベンチャー投資：ベンチャー企業への出資



※契約先との守秘義務契約により、個々の案件の詳細については開示を控えさせていただきます。

Ⅲ.事業の特徴

“エリア”×“統一感”×“緑化”によるブランディング&豊富な物件ラインナップ

入居率の高いエリア

- 賃貸需要の高い東京23区、最寄駅から徒歩10分圏内が中心。
(中古物件の取扱いなし)

資産価値の高い統一デザイン

GENOVIA練馬高野台
skyrun



GENOVIA三軒茶屋
green veil



GENOVIA田端Ⅲ
skygarden



- 外観・アプローチ・エントランス等、各物件の仕様に統一感
- 「GENOVIA」仕様により、仕入先・販売先のリピートを促進
- 仕入先リピート率：71.4%、販売先リピート率：28.9%

※2021年10月期 第3 四半期累計期間の実績



エコロジーな緑化デザイン

GENOVIA東日本橋駅前
green veil



GENOVIA駒込駅Ⅱ
green veil



- 1階部分に植栽した壁面緑化デザイン「green veil」
- 屋上緑化デザイン「skygarden」
- 屋上ドッグラン「skyrun」

豊富な物件ラインナップ

- 間取り : 1K、1LDK、2LDK
- 賃貸面積 : 20㎡~60㎡
- 価格帯 : 2,000万円台~5,000万円台

※資産状況等ニーズに合わせて提案可能

全ての商品を投資物件として販売

安心・安全な資産を供給

法整備が進み、新築物件は予期せぬ費用負担が発生しにくい

瑕疵担保責任保険

- ・ 2009年10月1日から導入
- ・ 期間10年間
- ・ 建物（1室）2000万円まで補償

長期修繕計画

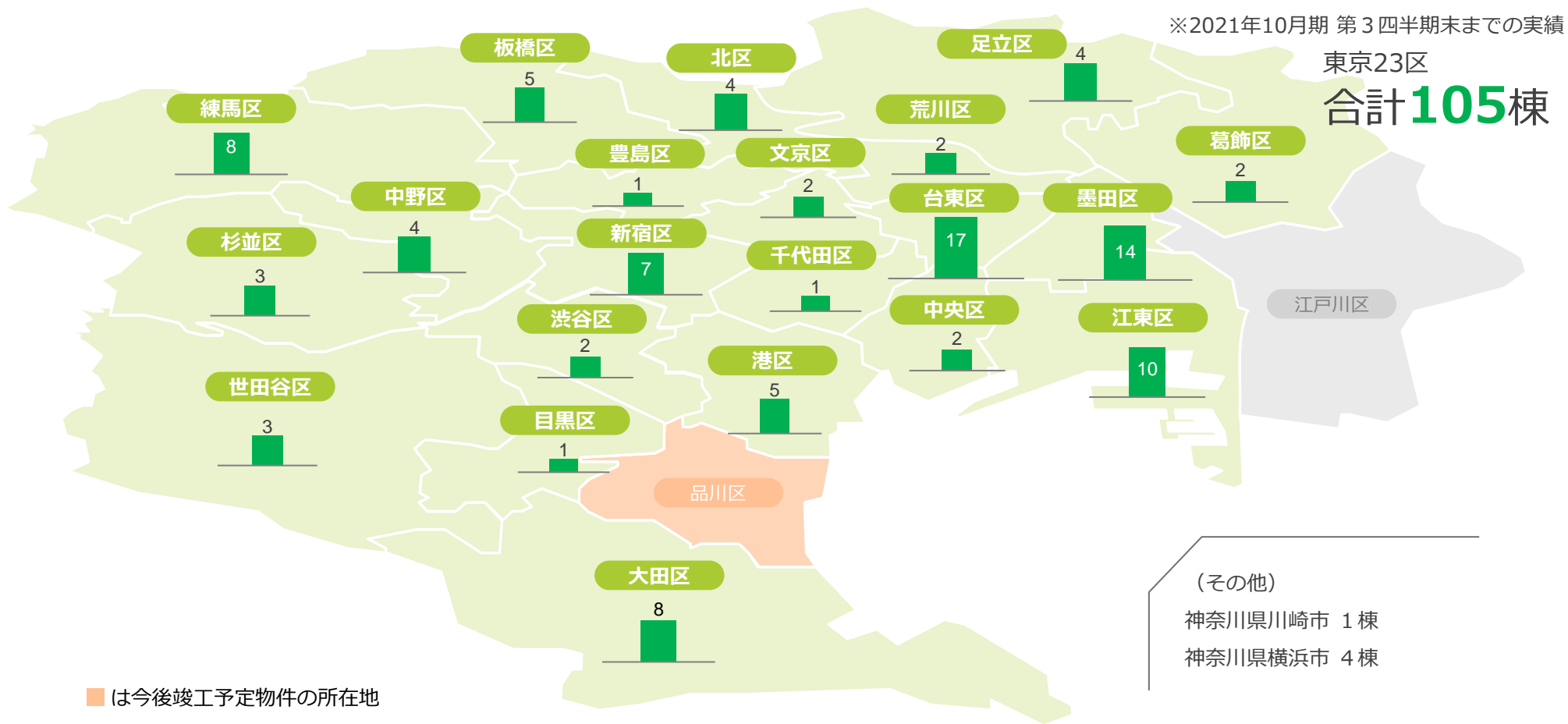
- ・ 2008年6月17日から導入
- ・ 30年間の建物修繕計画があるため、大規模修繕に対応可能

建築基準法

- ・ 2007年6月20日に改正施行
- ・ 建築確認・検査の厳格化
- ・ 指定確認検査機関の業務の適正化と情報の開示
- ・ 竣工図面保存の義務化

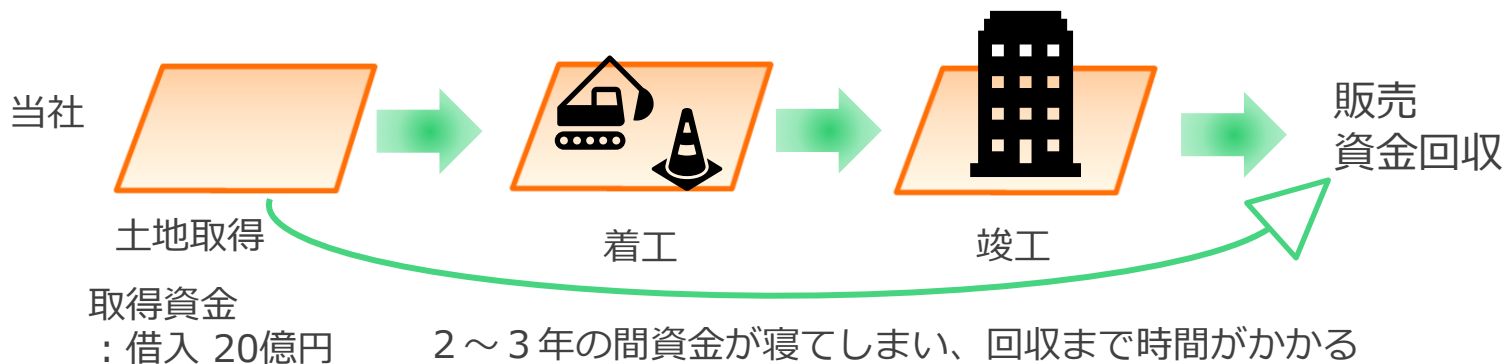
東京23区最寄駅徒歩10分圏内を中心とした仕入・供給実績

GENOVIAシリーズの供給エリア



独自のオフバラによる仕入、先行コスト削減、資金効率向上

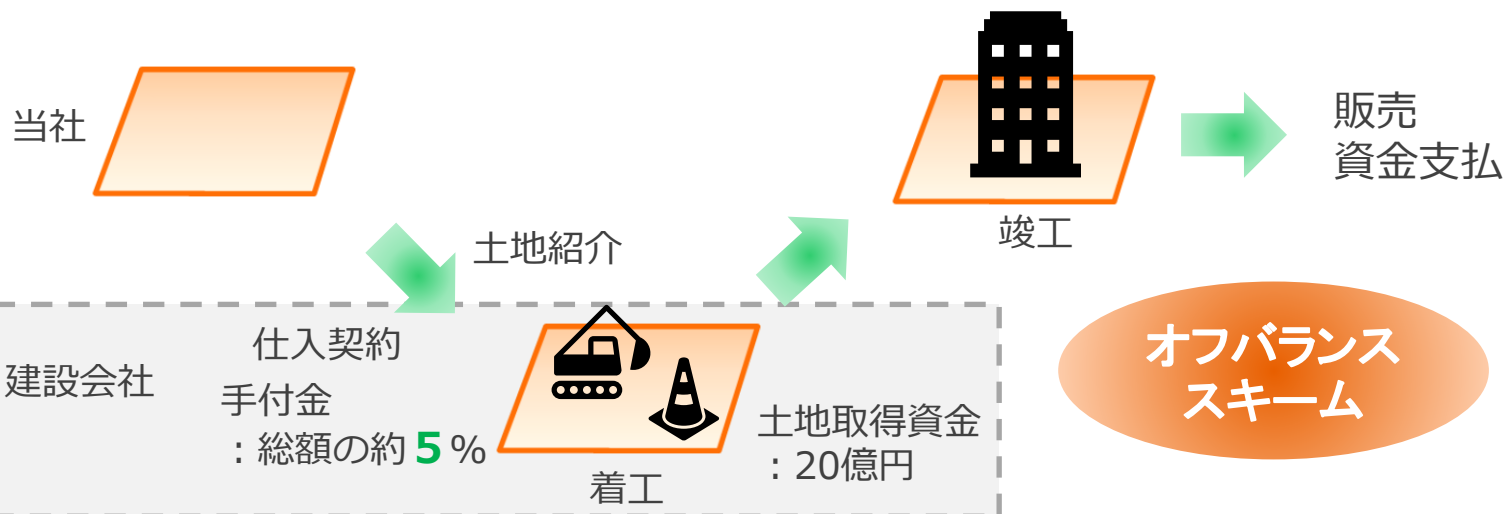
開発物件の例



業績拡大に欠かせない仕入の増加とともに借入が増加

⇒財務内容の悪化

専有物件の例

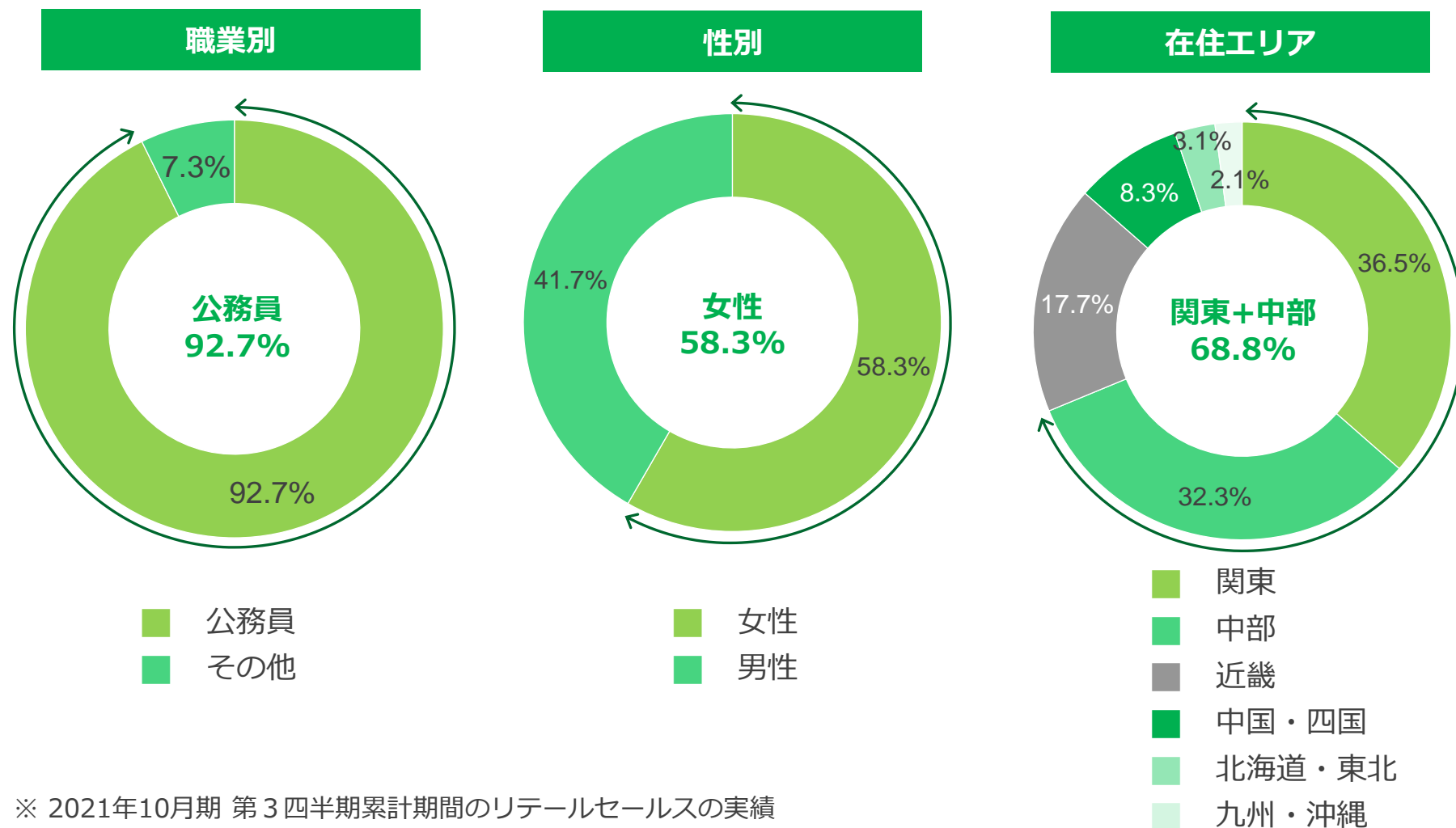


借入をせずに**手付金**のみで仕入が可能

⇒健全な財務体質

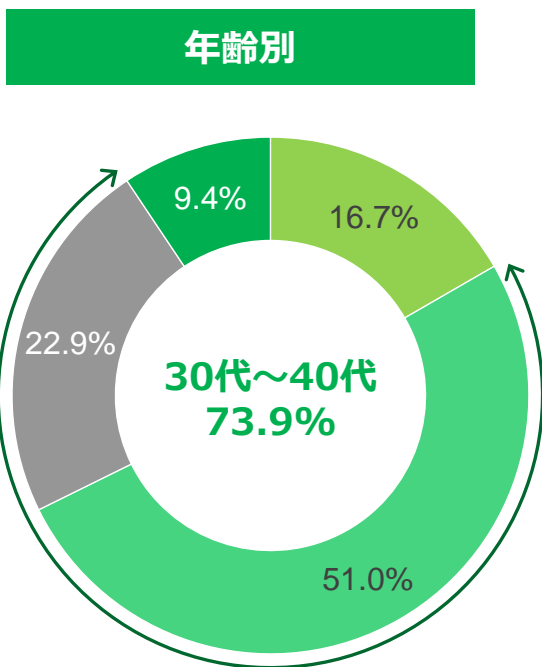
⇒仕入の加速化

公務員が主要顧客、男性顧客が増加、西日本にエリア拡大

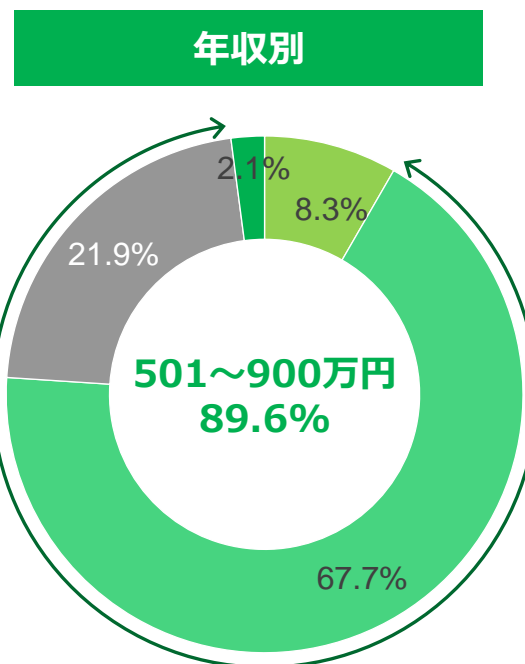


※ 2021年10月期 第3四半期累計期間のリテールセールスの実績

30代～40代の安定所得者が主要顧客



- 29歳以下
- 30歳代
- 40歳代
- 50歳以上

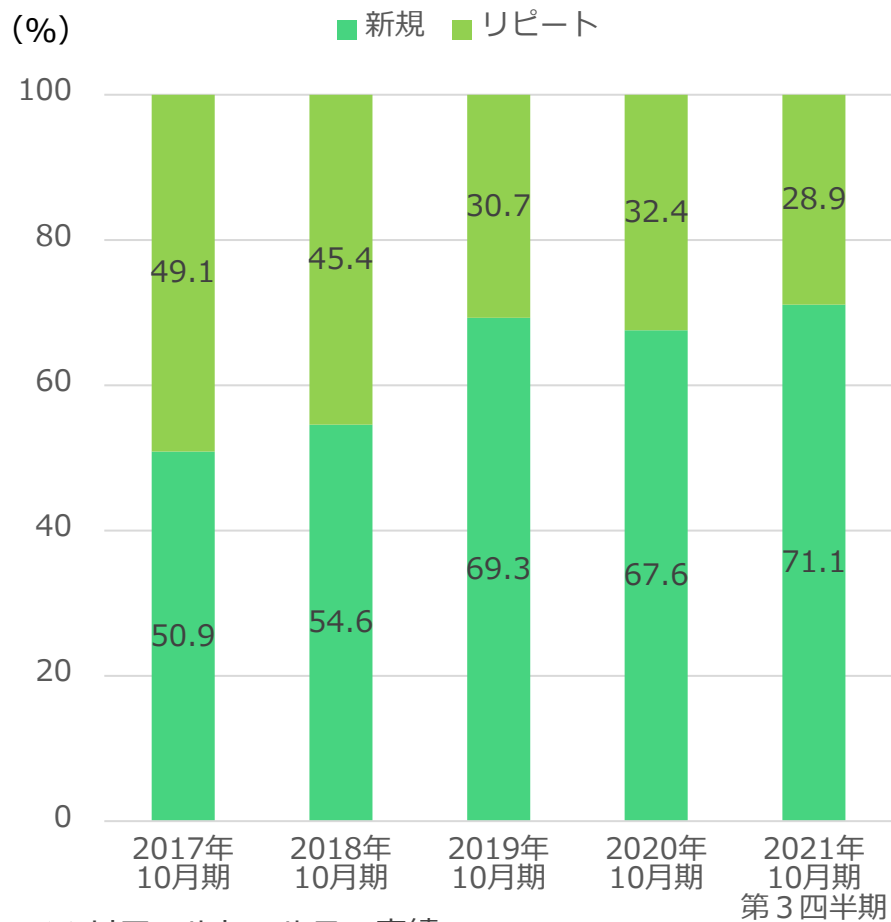


- 500万円以下
- 501万円～700万円
- 701万円～900万円
- 901万円～1,000万円

※ 2021年10月期 第3四半期累計期間のリテールセールスの実績

新規顧客獲得のため、 販路拡大・男性顧客増

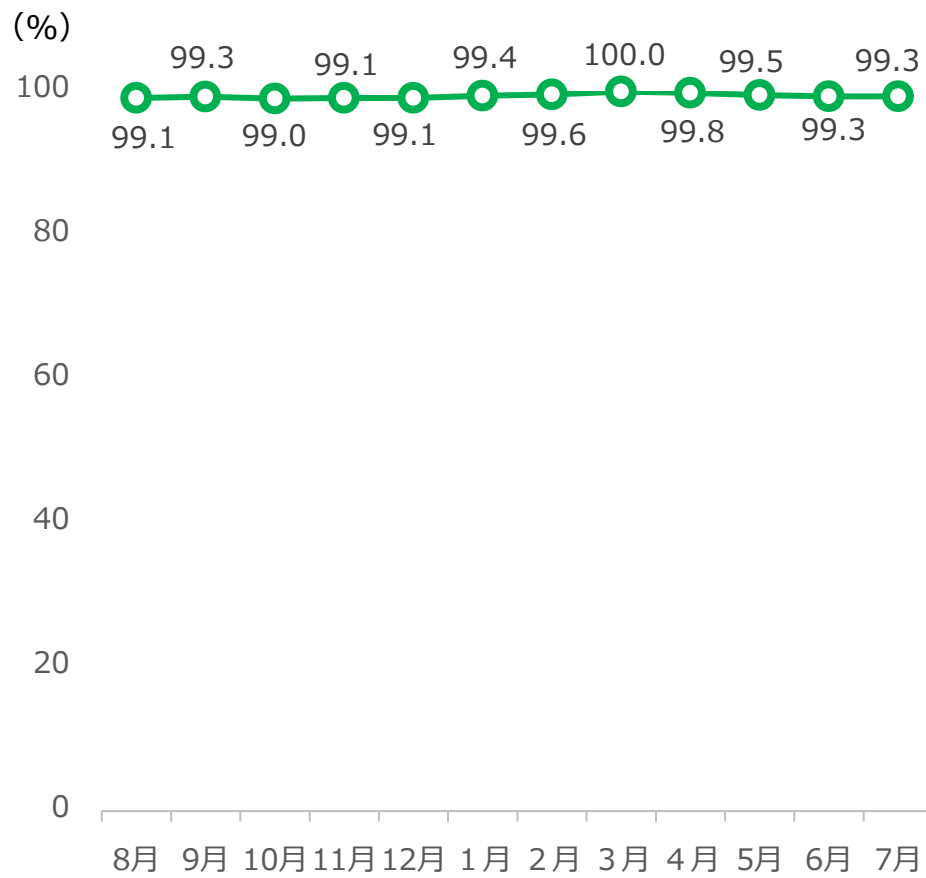
新規購入とリピート購入



※ リテールセールスの実績

立地やGENOVIA仕様により 高入居率を継続

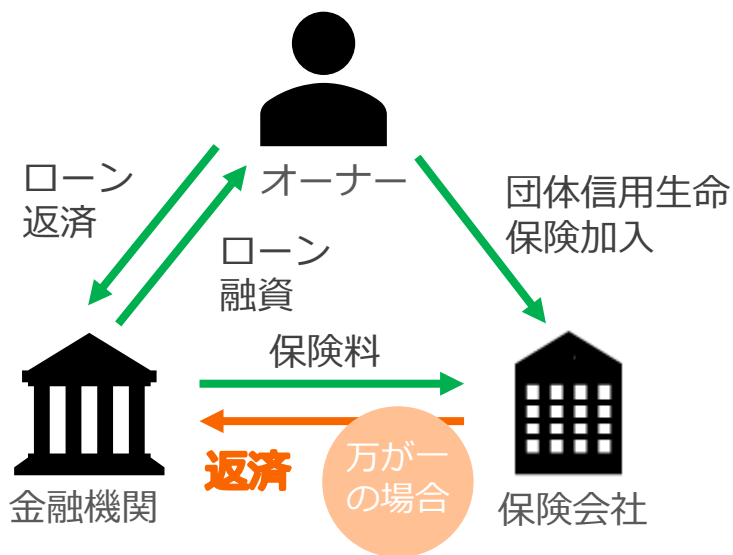
入居率の状況



※ 末日時点の実績

← 当第3四半期

生命保険の代わりとして購入



- ・ 物件購入時に金融機関から借入を行うことで、団体信用生命保険に加入
- ・ **死亡**や**高度障害**等、万が一の場合に**残りのローンが全額弁済**される
- ・ 残された家族は、財産としてそのまま安定収入を得ることも、売却で一定の収入を得ることも可能

金融機関の団体信用生命保険の給付例

【例1】

がん、脳卒中、急性心筋梗塞、高血圧症、糖尿病、慢性腎不全、肝硬変、慢性膵炎（8大疾病）で就業不能となり、1年以上経過した場合

【例2】

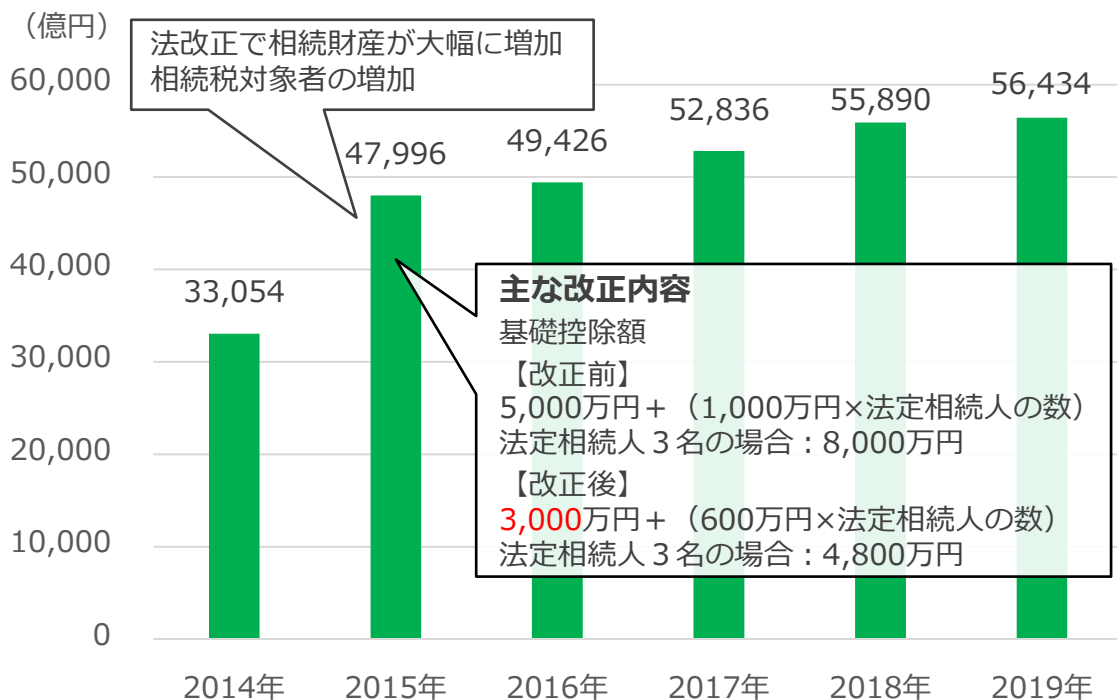
要介護3以上に認定又は所定の**介護状態**が180日継続した場合

【例3】

がん（所定の悪性新生物）と**診断確定**した場合

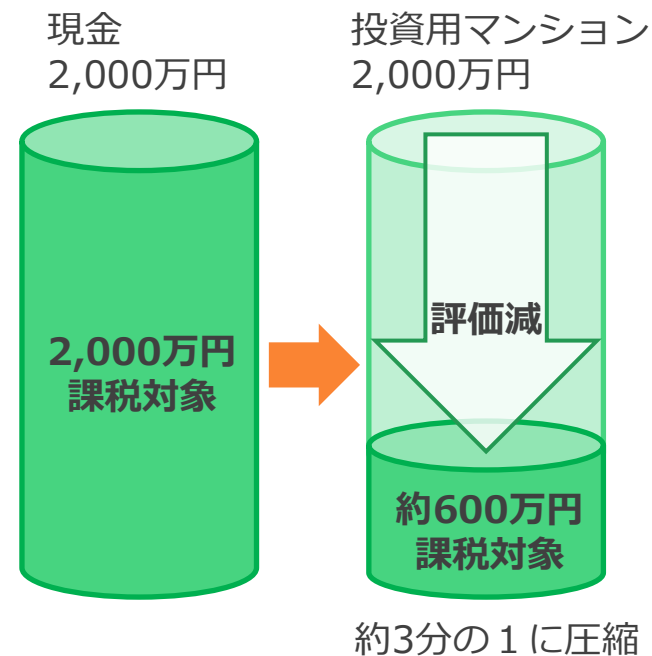
相続税評価額の圧縮を目的として購入

現金・預貯金等の相続財産の推移



(出所) 国税庁より当社作成

〈相続税評価額の例〉



※物件ごとに圧縮比は変動します

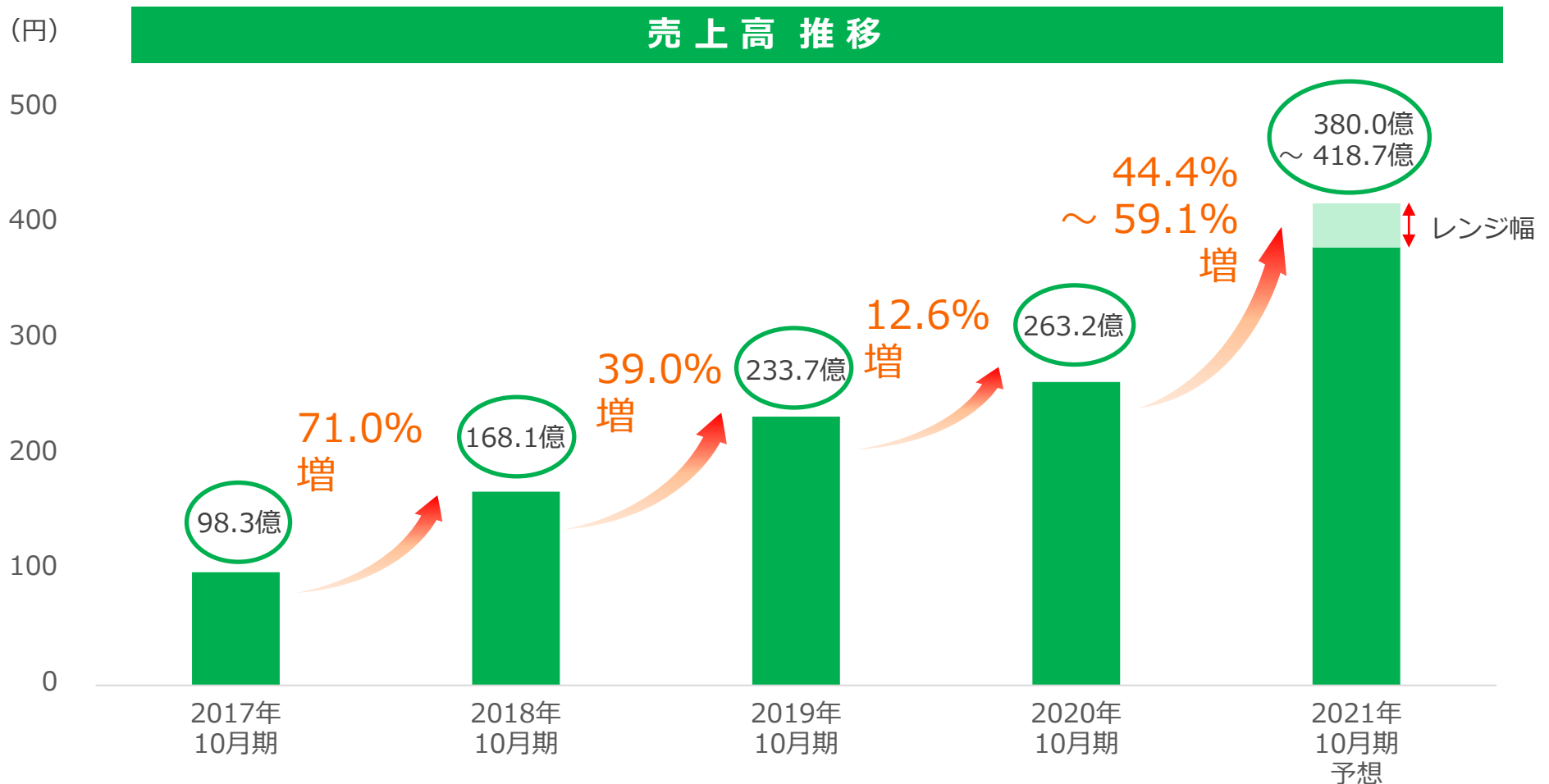
相続税の基礎控除額が改正され、相続財産は2015年から大幅に増加。2017年には5兆円を超える。現金を投資用マンションにすることで、約7～8割相続税評価額が圧縮されるため、税金負担が軽くなる。そのため、投資用マンションへの切り替えは今後も増加すると見込まれる。

IV.2021年10月期 業績予想

想定通りに進捗 業績達成確度高まる

	2021年10月期		
	第3四半期実績	通期業績予想	通期予想進捗率
売上高	270.6億円	380.0億円 ～ 418.7億円	64.6% ～71.2%
営業利益	27.0億円	35.0億円 ～ 38.0億円	71.3% ～77.4%
経常利益	24.9億円	33.0億円 ～ 36.0億円	69.3% ～75.6%
当期純利益	16.9億円	22.5億円 ～ 24.5億円	68.9% ～75.2%

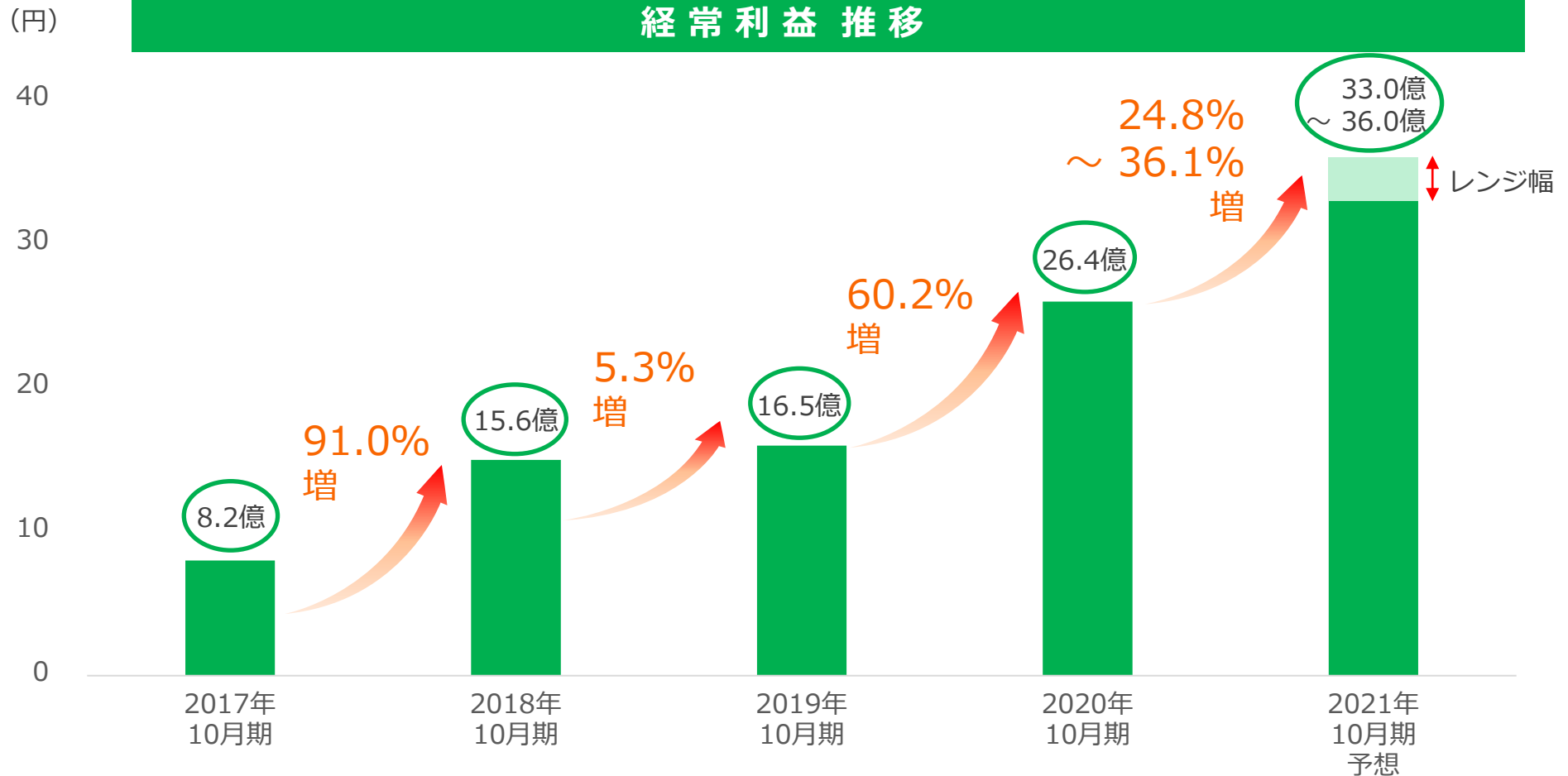
CAGR (年平均成長率) 40.2% ~ 43.7%



※2021年10月期の連結業績予想については、様々な要因を鑑み、信頼性の高い数値を算出することが困難なことから、レンジ形式としております。

※CAGRの計算期間は、2017年10月期～2021年10月期予想

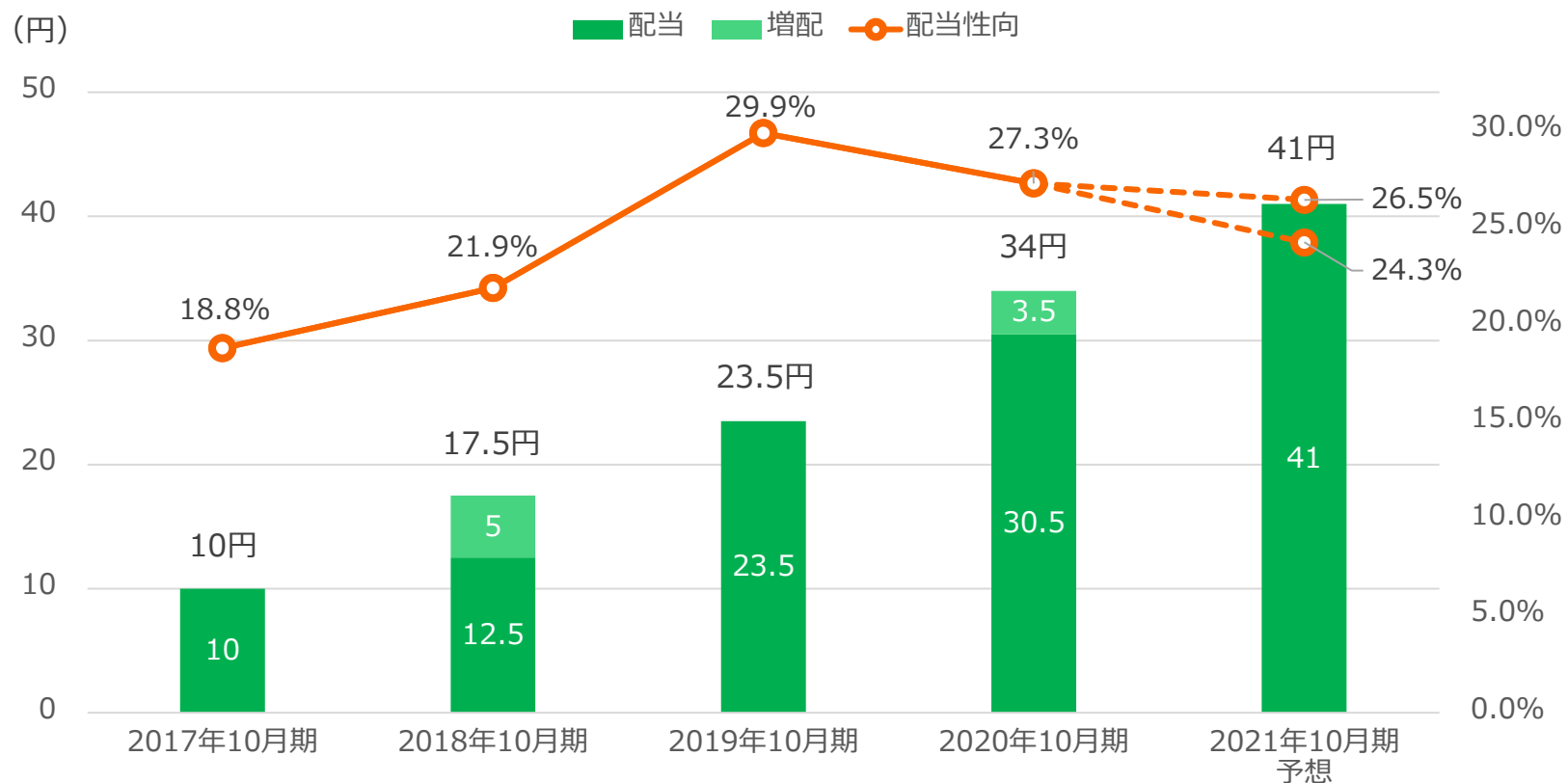
CAGR (年平均成長率) 41.6% ~ 44.8%



※2021年10月期の連結業績予想については、様々な要因を鑑み、信頼性の高い数値を算出することが困難なことから、レンジ形式としております。

※CAGRの計算期間は、2017年10月期～2021年10月期予想

4 期 連 続 の 増 配 を 予 想



※2020年11月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っており、上掲のグラフは、当該分割を遡及換算しております。

※2021年10月期予想は、2022年1月開催予定の定時株主総会での承認事項であります。

販売物件の仕入は好調

物件名	住所	総戸数	竣工予定年月	物件名	住所	総戸数	竣工予定年月	物件名	住所	総戸数	竣工予定年月
東日本橋駅前	中央区	80戸	—	鷺ノ宮	中野区	57戸	—	板橋本町Ⅲ	板橋区	56戸	2021年10月
高円寺	中野区	20戸	—	隅田川east	足立区	59戸	—	川崎Ⅱ	川崎市	54戸	2021年10月
浅草Ⅱ	台東区	63戸	—	御徒町	台東区	27戸	—	五反野	足立区	45戸	2021年10月
東大前	文京区	39戸	—	田端Ⅲ	北区	38戸	—	本所吾妻橋	墨田区	71戸	2021年10月
目黒南	目黒区	39戸	—	錦糸町	墨田区	27戸	—	浅草Ⅴ	台東区	49戸	2021年12月
亀戸水神	墨田区	57戸	—	上野Ⅲ	台東区	36戸	—	京成立石Ⅲ	葛飾区	59戸	2022年1月
亀戸水神Ⅱ	墨田区	42戸	—	浅草Ⅳ	台東区	49戸	—	南千住Ⅲ	台東区	42戸	2022年1月
三軒茶屋	世田谷区	50戸	—	桜上水	杉並区	40戸	—	本所吾妻橋Ⅱ	墨田区	56戸	2022年1月
駒込駅	北区	48戸	—	新横浜	横浜市	65戸	—	新高島平	板橋区	42戸	2022年2月
駒込駅Ⅱ	文京区	39戸	—	板橋東山町	板橋区	47戸	—	(仮称)京成立石Ⅳ	葛飾区	53戸	2022年5月
新宿早稲田	新宿区	65戸	—	東向島Ⅱ	墨田区	33戸	販売済	(仮称)南千住Ⅳ	台東区	45戸	2022年5月
浅草蔵前	台東区	44戸	—	西高島平	板橋区	57戸	2021年8月	(仮称)青砥	葛飾区	198戸	2022年8月
東向島	墨田区	90戸	—	東中野	中野区	48戸	2021年8月	(仮称)阪東橋	横浜市	120戸	2022年8月
秋葉原	台東区	29戸	—	京成立石Ⅱ	葛飾区	55戸	2021年8月	(仮称)森下	墨田区	21戸	2022年8月
新御徒町	台東区	24戸	—	大崎	品川区	47戸	2021年8月	(仮称)両国Ⅵ	墨田区	99戸	2022年10月
上野	台東区	24戸	—	南砂町	江東区	52戸	販売済	(仮称)川崎Ⅲ	川崎市	48戸	2023年2月
新宿中落合	新宿区	34戸	—	お花茶屋	葛飾区	107戸	2021年9月				
王子神谷	足立区	81戸	—	押上	江東区	73戸	販売済				
上野Ⅱ	台東区	29戸	—	南行徳	市川市	88戸	2021年10月				

※2021年9月8日現在

V.時価総額1,000億円へのロードマップ

CAGR(年平均成長率) 30%超

= 時価総額1,000億円

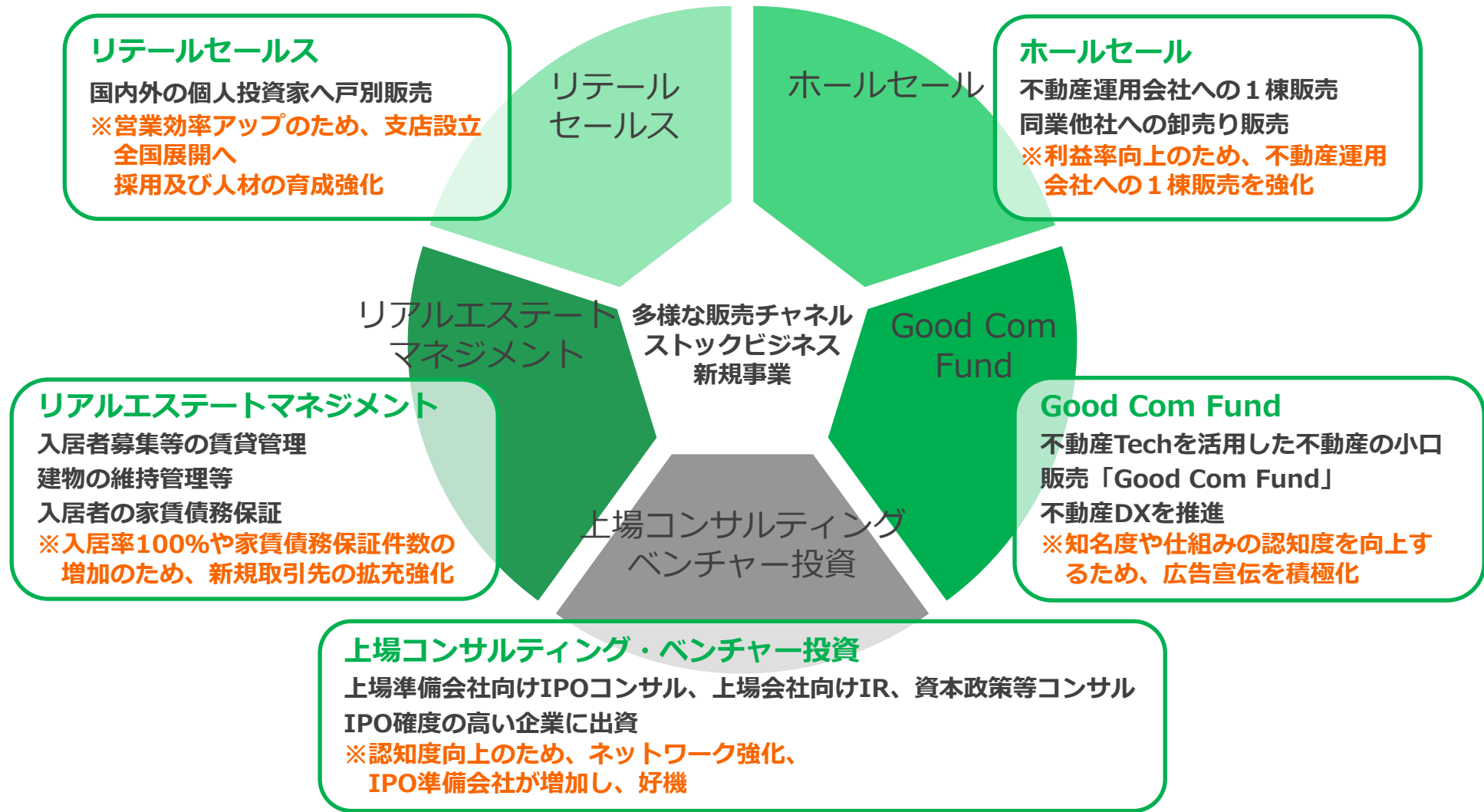
新規上場から10年

単位：円

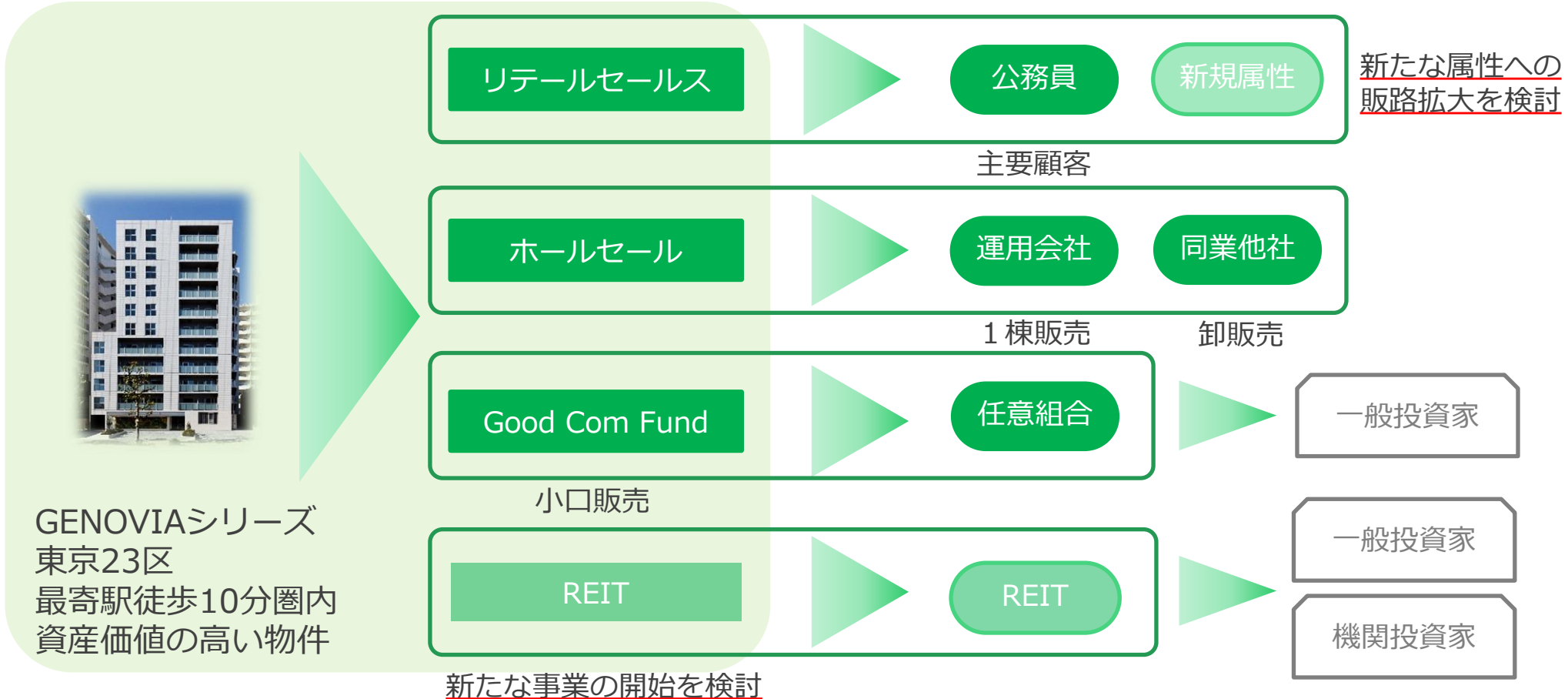


※2022年10月期以降の数値は、每期成長率30%のトレンドであり、中期経営計画として開示するものではありません。

透明性を確保し、独自のバランス経営

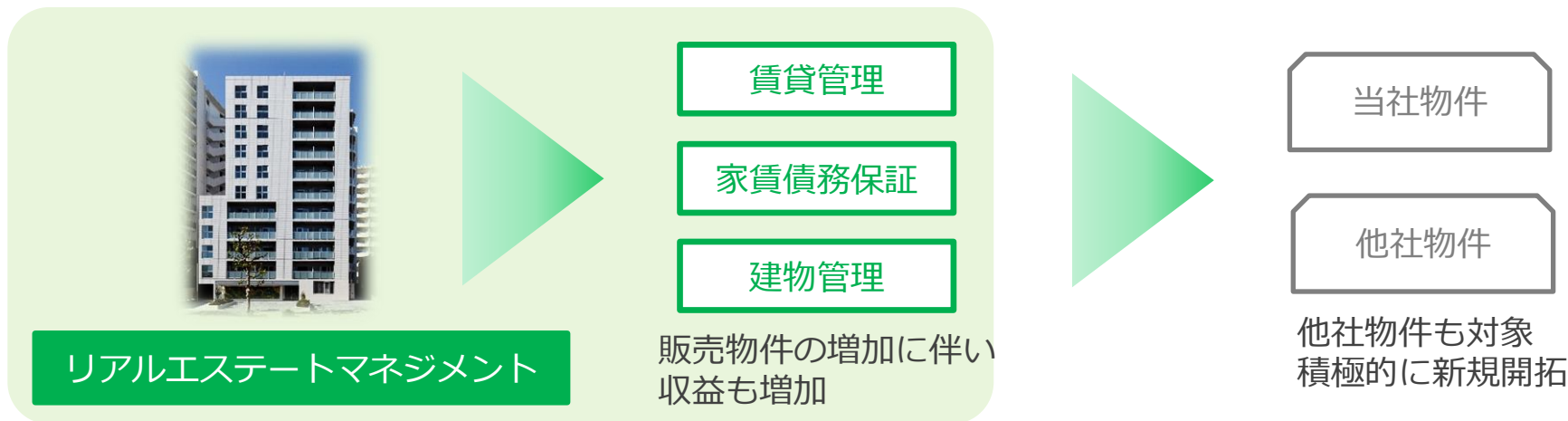


主力事業 投資用新築マンション販売

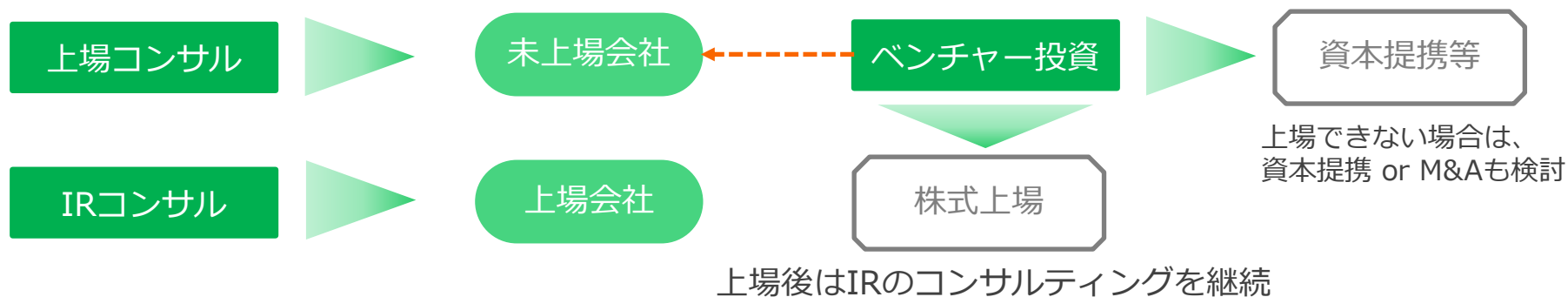


多様な販売チャネルでどのような環境でも安定的な販売を実現

ストックビジネス









上場コンサルティング・ベンチャー投資



安定的なストックビジネスと積極的な上場・ベンチャー支援の推進



環境 (Environment)

取り組み	SDGs
<p>壁面緑化・屋上緑化</p> <p>当社ブランドマンション「GENOVIA」シリーズにおいて、壁面緑化や屋上緑化を採用しております。 当該緑化は、都心部においてアスファルトやコンクリートが多く、気温が高くなるヒートアイランド現象を表面温度下げる効果で軽減することができます。これによる省エネ及び緑によるCO2削減により、地球温暖化の防止に貢献しております。</p>	  
<p>LED照明器具</p> <p>当社ブランドマンション「GENOVIA」シリーズにおいて、LED照明器具を採用しております。 LED照明器具は、消費電力が低く（省エネ）であり、長寿命であるため、廃棄物の削減、CO2排出量を削減することができます。</p>	 
<p>シンプルなデザイン</p> <p>当社ブランドマンション「GENOVIA」シリーズは、シンプルで洗練されたデザインであり、過剰な加飾はないため、建物消費電力を抑制しております。</p>	 
<p>自然保護団体への寄付</p> <p>当社は、公益信託経団連自然保護基金が行う、自然環境の保全に関するプロジェクトに賛同し、同基金への寄付を行っております。</p>	  

社会 (Social)

取り組み	SDGs
<p>健康に配慮した物件の供給</p> <p>当社ブランドマンション「GENOVIA」シリーズにおいて、光触媒除菌脱臭機を一部設置しております。光触媒は、新型コロナウイルス感染症の抑制にも効果が認められており、これを常設することで、安心して居住することが可能となります。</p>	 
<p>働きやすい職場環境</p> <p>当社は、ワークライフバランスを基礎に、勤務日数・勤務時間が異なる3つの勤務体系から、自身のライフスタイルに応じて勤務体系を選択できるようにしております。</p>	
<p>人材育成と雇用創出</p> <p>社外講師による営業研修や資格手当等、教育制度が充実しているとともに、年平均成長率30%を目指しており、新たな雇用の創出も含め、日本経済の成長にも貢献しております。</p>	 
<p>ダイバーシティへの取り組み</p> <p>当社は、役職員を国籍、性別、年齢等に関係なく、能力、実績によってのみ公正に評価し、処遇する方針を採っております。</p> <p>また、女性社員の積極的な登用を推進するとともに、出産や育児に対応する就業環境も提供しており、子育てと仕事の両立等の多様なライフスタイルに応じ、社員の誰もが継続的に活躍できる環境を推進しております。</p>	 

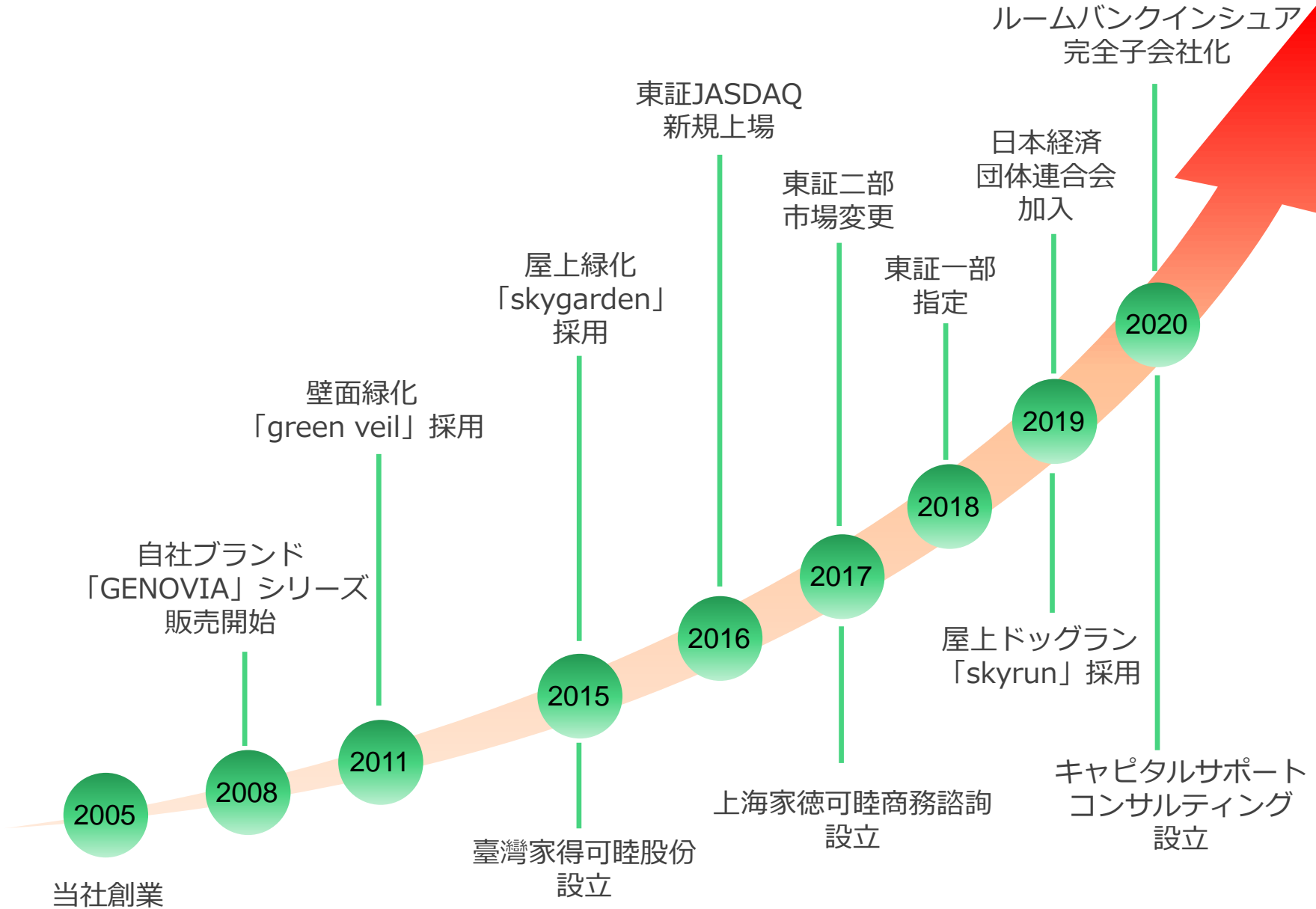
ガバナンス (Governance)

取り組み	SDGs
<p>コーポレート・ガバナンス</p> <p>当社グループのコーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方は、経営の効率性と適法性を同時に確保しつつ、健全に発展するために必要な企業統治体制の整備や施策を実施することです。当社グループの経営理念である「私たちは不動産を安心と信頼のできる財産としてグローバルに提供し、幸福になっていただくことで社会に貢献します。」を実現するためにも、株主や顧客をはじめとする利害関係者に対して公正かつ中立的な姿勢を保持・充実していくことが経営上の重要な課題であると認識し、実践しております。</p>	
<p>法令遵守</p> <p>当社は、宅地建物取引業法をはじめとした関連法令が多数存在し、全役職員にこれらの関連法令の遵守を徹底させております。</p>	

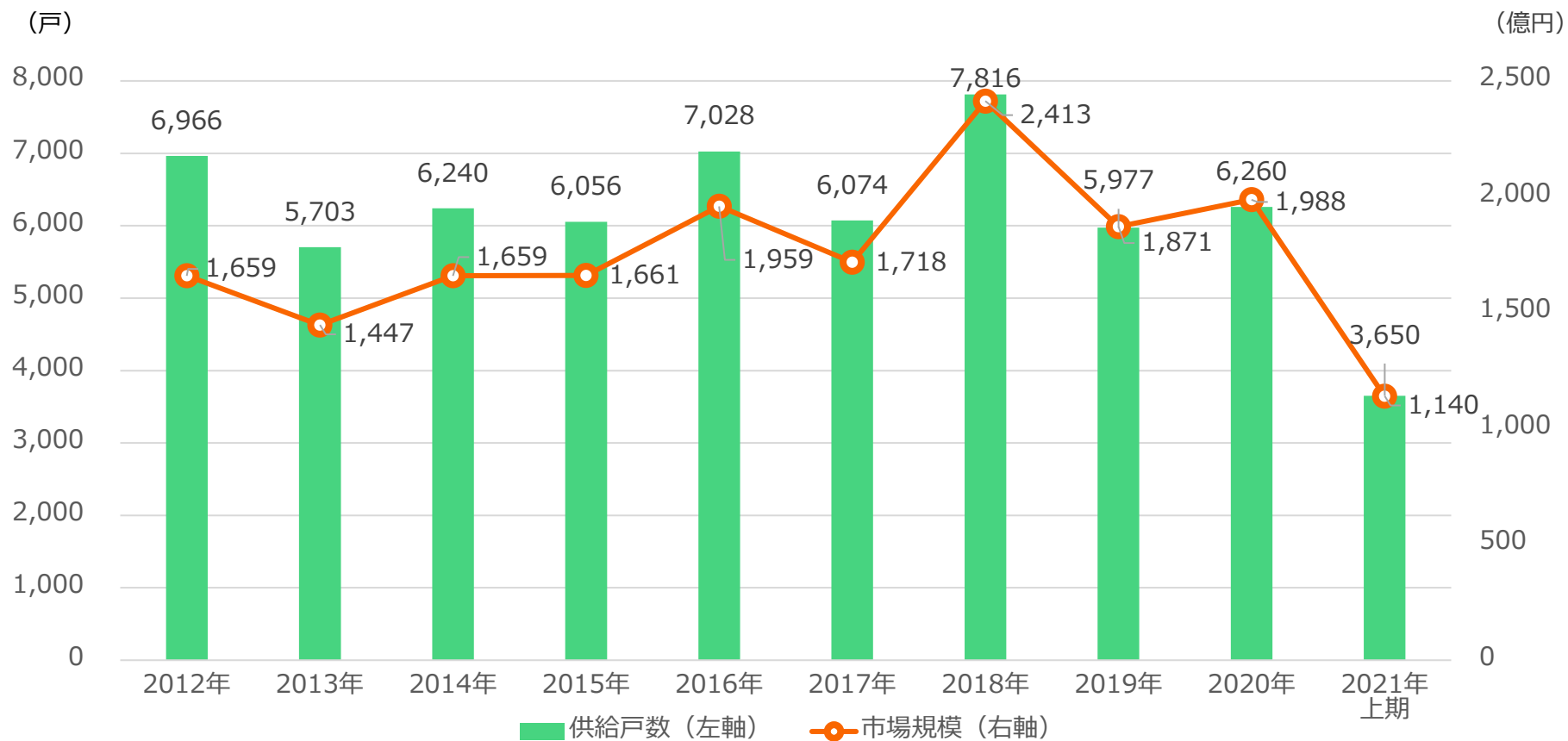
Appendix

社名	株式会社グッドコムアセット
創業	2005年11月28日
資本金	15億94百万円（2021年7月31日現在）
資本準備金	15億2百万円（2021年7月31日現在）
代表者名	代表取締役社長 長嶋 義和
本社	東京都新宿区西新宿七丁目20番1号 住友不動産西新宿ビル
事業内容	自社ブランド「GENOVIA」シリーズの新築マンションの企画、開発、販売及び管理
子会社	(株)グッドコム（不動産管理） (株)ルームバンクインシュア（家賃債務保証） 臺灣家得可睦股份有限公司（台湾現地法人） 上海家徳可睦商務諮詢有限公司（中国現地法人） (株)キャピタルサポートコンサルティング（上場コンサル等）
市場	東京証券取引所 市場第一部【証券コード：3475】
株主数	11,502名（2021年4月30日現在）
決算月	10月

グッドコムアセットグループの歩み



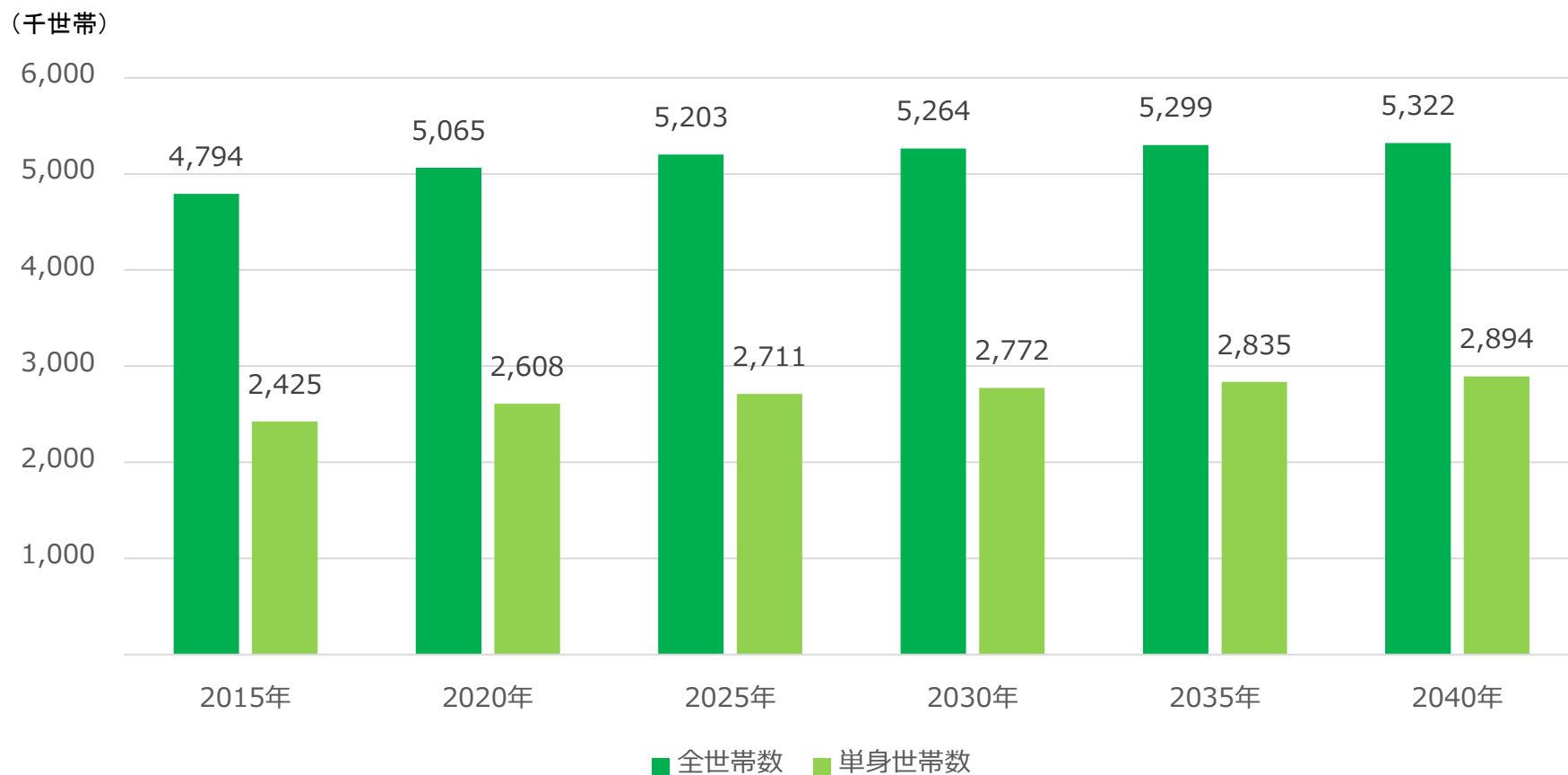
首都圏の投資用新築マンション市場



(出所) 不動産経済研究所「首都圏投資用マンション市場動向」より当社作成

投資用新築マンション市場は、増減はあるものの、2021年上期については、前年を上回るペースで供給され、コロナ禍においても、当面は堅調に推移するものと考えられる。

東京23区（当社取扱物件エリア）の世帯推移



(出所) 東京都総務局統計部より当社作成

全国の家帯数は減少するものの、東京23区の家帯数は、2015年の234万世帯から20年後の2035年には、約247万世帯と13万世帯が増加すると予想され、ワンルームマンションの需要は伸びると見込まれる

本資料の注意点

本資料に含まれる将来の見通しに関する記述は、現時点における情報に基づき当社が独自に判断したものであり、マクロ経済や当社の関連する業界動向、当社グループの状況などにより変動することがあります。したがって、実際の業績などが本資料に記載されている将来の見通しに関する記述と異なるリスクや不確実性がありますことをご了承ください。

I Rに関するお問い合わせ先

株式会社グッドコムアセット 経営企画部 I R担当

TEL : 03-5338-0170 E-MAIL : ir@goodcomasset.co.jp

